

sua vida move a nossa.

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.
Companhia Aberta | CNPJ nº 67.571.414/0001-41

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31/12/2013

Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver") apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e do Conselho Fiscal, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013. Mensagem da Administração: O ano de 2013 foi marcado por mudanças estruturais na Viver. Desempenhamos e implementamos uma série de mudanças que passou pela adequação da estrutura organizacional e administrativa e pela definição de novas diretrizes estratégicas para a Companhia. Encerramos o ano com importantes resultados alcançados. Segregando o processo de turnaround da Viver em duas frentes, listamos a seguir as principais ações realizadas e conquistas alcançadas ao longo do ano do ponto de vista da "empresa holding": Adequação de nossas despesas gerais e administrativas ("G&A") que atingiram um patamar anualmente abaixo de R\$ 40 milhões no segundo semestre de 2013, incluindo depreciação e amortização, uma redução de mais de 45% quando comparado ao ano de 2012. Negociações bem sucedidas no processo de venda de ativos, um importante passo no processo de fortalecimento da estrutura de capital da Companhia e na redução do endividamento. Destacamos a alienação do complexo de terrenos denominado Lagoa dos Ingleses, em Minas Gerais, pelo valor de R\$ 315 milhões. A parcela paga em dinheiro foi integralmente destinada à redução do endividamento da Companhia. Assinatura, em outubro de 2013, de MOU para venda dos terrenos localizados no Km 18,5 da Rodovia Raposo Tavares, conhecido como "Roupa", pelo valor total de R\$ 137 milhões. O processo de diligência encontra-se em andamento. Em outubro de 2013, a Companhia recebeu a injeção de capital através da aprovação da emissão de debêntures conversíveis em ações da Companhia no montante de até R\$ 125 milhões e em outubro de 2013 foi emitido R\$ 105 milhões dessas debêntures sobrepostas, além da repactuação de CRI de aproximadamente R\$ 80 milhões, demonstrando a suporte de entidades

financeiras para as mudanças que estão sendo implementadas na Viver. Do ponto de vista de "empresa de projetos", entendemos que já estamos em fase final do processo de turnaround. Em linha com a estratégia de priorização e foco total na entrega dos projetos em andamento, migramos todas as nossas SPFs para o regime de patrimônio líquido visando dar maior segurança aos clientes e financiadores dos projetos, além de agregar o benefício do RET (Regime Especial de Tributação) no resultado dos projetos. Além disso, obtivemos sucesso na contratação de financiamento imobiliário suplementar para conclusão das obras em andamento e na reestruturação da Debenture com FI-FGTs, garantindo o funding dos projetos e adequando sua amortização ao cronograma de entrega dos mesmos. Ao longo do ano, aprofundamos também o controle dos processos de análise de crédito e repasse. As conquistas alcançadas até o momento já representam um passo importante no processo de reestruturação da Viver. Olhando para frente, estamos absolutamente focados na contínua implementação do plano estratégico estabelecido. Em 2014, passamos por um movimento relevante de execução e entrega de obras, aumento do fluxo de repasse e monetização do estoque, com um impacto positivo sobre nosso fluxo de caixa, gerando contínua desalavancagem da Companhia. Conjuntura Econômica: O ano de 2013 foi marcado por um movimento de gradual recuperação da atividade econômica mundial, com a retomada do crescimento econômico nos Estados Unidos e o início da reversão de um panorama recessivo na Europa. No Brasil, que teve pelo quarto ano consecutivo a inflação acima do centro da meta de 4,5%, o crescimento da economia ficou abaixo das expectativas iniciais, com crescimento de apenas 0,8% do PIB no total. O fraco desempenho econômico, entretanto, não impediu a taxa de desemprego permanecer em seu menor nível histórico. O Banco Central iniciou um ciclo de alta de juros em abril e a taxa básica de juros da economia (Selic), que iniciou 2013 em 7,25%, terminou o ano em 10%, reduzindo as chances de uma forte aceleração da atividade em 2014.

Desempenho Operacional e Financeiro: Lançamentos e Vendas Contratadas. Com foco no processo de reestruturação, a Viver foi extremamente conservadora em termos de lançamentos em 2013. A Companhia encerrou o ano com apenas um projeto lançado, o Reserva Aquarela, o Reserva Aquarela - um loteamento no município de São Carlos/SP - possui 240 unidades. VGV total de R\$ 36,8 milhões (parte Viver - R\$ 25,7 milhões) e teve aproximadamente 70% das unidades vendidas no mês de lançamento. As vendas contratadas totalizaram R\$ 138,8 milhões em 2013. O resultado comercial do ano foi significativamente mais forte quando considerado as vendas brutas, como detalhado abaixo. As vendas contratadas brutas atingiram R\$ 308,0 milhões no ano e o volume de distritos foi de R\$ 165,2 milhões, com redução de 48% em relação a 2012 após o efetivo trabalho realizado na base de clientes. Aproximadamente 50% do total de unidades contratadas em 2013 foram revendidas no próprio ano, garantindo uma entrada de R\$ 21,5 milhões no caixa da Companhia. Projetos Concluídos e Projetos em Construção: Durante o ano de 2013, com os setores operacionais direcionados a entregas dos seus projetos, a Companhia implantou diversas medidas para reduzir o risco de performance, como afetação da maioria das SPFs e a contratação de financiamento suplementar para as obras. No ano, considerando gestão Viver e parceiros, foram entregues 06 projetos somando R\$ 148,3 milhões em VGV (% Viver) e 1.231 unidades. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia possuía 25 projetos em construção e 80% dos sites foram entregues nos próximos 18 meses, agregando R\$ 550 milhões aos recebíveis realizados e R\$ 271 milhões ao estoque concluído. Banco de Terrenos: Em 31 de dezembro de 2013, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 3,9 bilhões. Do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 1,0 bilhão em VGV possuem a possibilidade de lançamento nos próximos três anos (banco de terrenos de curto prazo), 68% dos quais destinados aos segmentos de médio, médio-alto e alto padrão. Receita Operacional: A receita operacional líquida totalizou R\$ 563,6 milhões em 2013, um crescimento de 109,3% em relação a 2012.

A variação devedeu-se principalmente à melhora no volume das vendas, com destaque para os imóveis concluídos, e à redução dos distritos. Lucro (Prejuízo) Bruto: A Companhia registrou um prejuízo bruto de R\$ 52,0 milhões em 2013. O resultado foi impactado pelos efeitos contábeis não reconhecidos provisoriamente de impairment do terreno Raposo, em função do complexo de terrenos da Lagoa dos Ingleses, bem como de ainda significativo volume de distritos no período. A margem bruta foi igualmente afetada. Lucro (Prejuízo) do Exercício: Em 2013 a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 281,4 milhões impactado pelos efeitos não recorrentes de alienação de ativos, distritos no período somado ao fato de não terem sido realizados lançamentos significativos nos trimestres anteriores e ainda pelos encargos financeiros do período. Reinvestimento de Lucros e Distribuição de Dividendos: Em 31 de dezembro de 2013, em decorrência dos prejuízos acumulados, não foram propostos dividendos a pagar, nos termos do disposto no artigo 189 da Lei 6.404/76, conforme alterada. Recursos Humanos: A Viver encerrou o ano de 2013 com 305 colaboradores, comparado a 432 em 2012. O quadro de 432 funcionários no final de 2012. A Companhia oferece a seus funcionários amplo pacote de benefícios e programa de remuneração variável, associado ao desempenho da Companhia e a objetivos específicos do departamento e individuais. Auditores Independentes: Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes para prestação de serviços auditivos de suas demonstrações financeiras. Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelas demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Cláusula Compromissória: A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social. São Paulo, 25 de março de 2014.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Table with columns: Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais), Controladora, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009. Rows include Operações continuadas, Receita, Custos das vendas, Lucro (Prejuízo) Bruto, Despesas gerais e administrativas, Despesas com comercialização, Outras receitas (despesas) operacionais, Resultado de equivalência patrimonial, etc.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Table with columns: Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais), Controladora, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009. Rows include Das atividades operacionais, Ativos não circulantes mantidos para venda, Investimentos, Imobilizado líquido, Intangível, Total do ativo.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais)

Table with columns: Notas, Capital social integralizado, Gastos na emissão de ações, Prejuízos acumulados, Patrimônio líquido, Participação dos não controladores, Patrimônio líquido consolidado. Rows include Saldos em 1º de janeiro de 2012, Perda na variação de participação societária em controlada, Redução de ativo não circulante em consequência do aumento de capital, Aumento de capital por subscrição privada, Distribuição de lucros não controladores, Prejuízo do exercício, etc.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

Table with columns: Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais), Controladora, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009. Rows include Receitas, Vendas e serviços, Insumos adquiridos de terceiros, Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais, Outros, Valor adicionado bruto, Depreciação, amortização e exaustão líquidas, Valor adicionado líquido produzido pela Companhia, Valor adicionado recebido em transferência, Resultado de equivalência patrimonial, Receitas financeiras, etc.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

Table with columns: Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais), Controladora, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009. Rows include Receitas, Vendas e serviços, Insumos adquiridos de terceiros, Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais, Outros, Valor adicionado bruto, Depreciação, amortização e exaustão líquidas, Valor adicionado líquido produzido pela Companhia, Valor adicionado recebido em transferência, Resultado de equivalência patrimonial, Receitas financeiras, etc.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações gerais: A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3/BVMFBOVESPA S.A. sob a sigla VIVR3, tendo como maior acionista individual a Patrim Prime Residential Investors (Brasil), LLC, com sede no exterior, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador. A atividade preponderante da Companhia é, em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial e comercial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias ou ainda por meio de consórcios, bem como a prestação de serviços de gestão de empreendimentos imobiliários. A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 349,7 milhão em suas operações em 31 de dezembro de 2013, sendo que não possui ativos não circulantes mantidos para venda. O foco na aplicação de recursos em projetos em andamento, impactado (i) pelos encargos financeiros; (ii) pela redução da velocidade de realização das obras (apropriação da receita pelo PoC); e (iii) redução de volume de obras em curso, em função de não terem sido realizados lançamentos significativos nos exercícios anteriores e apenas 1 lançamento no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 em complemento às seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade: (a) Controle rigoroso e redução de custos e despesas; (b) redução de endividamento através da alienação de ativos não estratégicos, com o consequente fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, as seguintes principais medidas foram efetuadas: (i) Em junho de 2013 foi alienada a totalidade da participação detida na sociedade controlada em conjunto TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia, representada pela participação em 50% em seu capital social (Nota 12(c)). (ii) Em outubro de 2013 foi efetuada a venda de complexo de terrenos denominados "Lagoa dos Ingleses" (Nota 7). (iii) Em outubro de 2013 foi assinado o memorando de entendimento vinculante para a venda de terrenos localizados das quotas da sociedade Inpar Projeto Residencial Raposo Km 18,5 SPE Ltda., proprietária dos terrenos localizados no Km 18,5 da Raposo Tavares (Nota 7). Ainda em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, as seguintes operações foram realizadas: (i) Emissão de CRI em 5 de agosto de 2013, no montante de R\$ 60 milhões, com prazo total de três anos e destinação dos recursos para alongamento das dívidas corporativas e projetos imobiliários em andamento (Nota 18). (ii) Emissão de Debêntures conversíveis em ações ordinárias no montante de até R\$ 125 milhões. O preço de conversão foi de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por ação, e em outubro de 2013 foi concluída emissão parcial no montante de R\$ 105 milhões (Nota 16(c)). (iii) Renegociação do perfil da dívida de debêntures (Nota 16(a)). Como parte do processo de facilitar o ingresso de novos recursos para financiamento dos projetos em curso, objetivando a sua conclusão, a Companhia vem migrando a grande maioria de seus projetos para o regime de patrimônio de afetação, que também agrega o benefício da redução do encargo tributário pelo adoção do Regime Especial de Tributação (RET). A segregação dos ativos e passivos consolidados em 31 de dezembro de 2013, entre empreendimentos em estrutura de patrimônio de afetação (já concluídos ou em processo de afetação) e não afetados, pode assim ser demonstrada:

Table with columns: Não afetado, Patrimônio de afetação, Em processo de afetação, Total. Rows include Ativo circulante, Caixa e equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários, Contas a receber, Imóveis a comercializar, Outros, Ativos mantidos para venda, Total do ativo circulante, Ativo não circulante, Realizável a longo prazo, Debitivos e valores mobiliários, Contas a receber, Imóveis a comercializar, Outros, Realizável a longo prazo, Investimentos, Imobilizado, Intangível, Total do ativo não circulante, Total do ativo, Passivo circulante, Empréstimos e financiamentos, Debêntures, Certificados de recebíveis imobiliários, Fornecedores, Obrigações trabalhistas e tributárias, Outros, Total do passivo não circulante, Patrimônio líquido, Participação dos não controladores, Patrimônio líquido dos controladores, Total do passivo e patrimônio líquido.

financeiras consolidadas: As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OPC4 do Brasil e a aplicação da interpretação Técnica IFRS 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e também de acordo com as normas contábeis aprovadas pelo Conselho de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A referida Orientação OPC4 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 2.1. (b) Demonstrações financeiras individuais: As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas contábeis aprovadas pelo Conselho de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras consolidadas. Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuído aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos são contabilizados com base nos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuído aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O efeito da realização dos encargos financeiros nas demonstrações financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método de equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia. A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuído aos controladores. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável com a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto, representando o lucro líquido da investida demonstrado no resultado da controladora. No caso da Companhia, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto, pelo método da equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seria pelo custo ou valor justo. 2. Consolidação: As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas: (a) Controladas: Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando ela está exposta ao seu risco de retorno variável decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesse retorno devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de todas as seguintes sociedades controladas e respectiva participação percentual na data das demonstrações financeiras.

Table with columns: Percentual de participação, 2013, 2012. Rows include Controladas e controladas em conjunto diretas, Lagoa dos Ingleses Properties S.A., Inpar Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., Inpar Projeto Único SPE 93 Ltda., Inpar Projeto Único SPE 93 Ltda., Inpar Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda., Inpar Projeto Imobiliário Residencial Linha SPE 96 Ltda., Inpar Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda., Inpar Projeto 100 SPE Ltda., Inpar Projeto 101 SPE Ltda., Inpar Projeto 102 SPE Ltda., Inpar Projeto 103 SPE Ltda., Inpar Projeto 104 SPE Ltda., Inpar Projeto 105 SPE Ltda., Inpar Projeto 106 SPE Ltda., Inpar Projeto 107 SPE Ltda., Inpar Projeto 108 SPE Ltda., Inpar Projeto 109 SPE Ltda., Inpar Projeto 110 SPE Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto 112 SPE Ltda., Inpar Projeto 113 SPE Ltda., Inpar Projeto 114 SPE Ltda., Inpar Projeto 115 SPE Ltda., Inpar Projeto 116 SPE Ltda., Inpar Projeto 117 SPE Ltda., Inpar Projeto 118 SPE Ltda., Inpar Projeto 119 SPE Ltda., Inpar Projeto 120 SPE Ltda., Inpar Projeto 121 SPE Ltda., Inpar Projeto 122 SPE Ltda., Inpar Projeto 123 SPE Ltda., Inpar Projeto 124 SPE Ltda., Inpar Projeto 125 SPE Ltda., Inpar Projeto 126 SPE Ltda., Inpar Projeto 127 SPE Ltda., Inpar Projeto 128 SPE Ltda., Inpar Projeto 129 SPE Ltda., Inpar Projeto 130 SPE Ltda., Inpar Projeto 131 SPE Ltda., Inpar Projeto 132 SPE Ltda., Inpar Projeto 133 SPE Ltda., Inpar Projeto 134 SPE Ltda., Inpar Projeto 135 SPE Ltda., Inpar Projeto 136 SPE Ltda., Inpar Projeto 137 SPE Ltda., Inpar Projeto 138 SPE Ltda., Inpar Projeto 139 SPE Ltda., Inpar Projeto 140 SPE Ltda., Inpar Projeto 141 SPE Ltda., Inpar Projeto 142 SPE Ltda., Inpar Projeto 143 SPE Ltda., Inpar Projeto 144 SPE Ltda., Inpar Projeto 145 SPE Ltda., Inpar Projeto 146 SPE Ltda., Inpar Projeto 147 SPE Ltda., Inpar Projeto 148 SPE Ltda., Inpar Projeto 149 SPE Ltda., Inpar Projeto 150 SPE Ltda., Inpar Projeto 151 SPE Ltda., Inpar Projeto 152 SPE Ltda., Inpar Projeto 153 SPE Ltda., Inpar Projeto 154 SPE Ltda., Inpar Projeto 155 SPE Ltda., Inpar Projeto 156 SPE Ltda., Inpar Projeto 157 SPE Ltda., Inpar Projeto 158 SPE Ltda., Inpar Projeto 159 SPE Ltda., Inpar Projeto 160 SPE Ltda., Inpar Projeto 161 SPE Ltda., Inpar Projeto 162 SPE Ltda., Inpar Projeto 163 SPE Ltda., Inpar Projeto 164 SPE Ltda., Inpar Projeto 165 SPE Ltda., Inpar Projeto 166 SPE Ltda., Inpar Projeto 167 SPE Ltda., Inpar Projeto 168 SPE Ltda., Inpar Projeto 169 SPE Ltda., Inpar Projeto 170 SPE Ltda., Inpar Projeto 171 SPE Ltda., Inpar Projeto 172 SPE Ltda., Inpar Projeto 173 SPE Ltda., Inpar Projeto 174 SPE Ltda., Inpar Projeto 175 SPE Ltda., Inpar Projeto 176 SPE Ltda., Inpar Projeto 177 SPE Ltda., Inpar Projeto 178 SPE Ltda., Inpar Projeto 179 SPE Ltda., Inpar Projeto 180 SPE Ltda., Inpar Projeto 181 SPE Ltda., Inpar Projeto 182 SPE Ltda., Inpar Projeto 183 SPE Ltda., Inpar Projeto 184 SPE Ltda., Inpar Projeto 185 SPE Ltda., Inpar Projeto 186 SPE Ltda., Inpar Projeto 187 SPE Ltda., Inpar Projeto 188 SPE Ltda., Inpar Projeto 189 SPE Ltda., Inpar Projeto 190 SPE Ltda., Inpar Projeto 191 SPE Ltda., Inpar Projeto 192 SPE Ltda., Inpar Projeto 193 SPE Ltda., Inpar Projeto 194 SPE Ltda., Inpar Projeto 195 SPE Ltda., Inpar Projeto 196 SPE Ltda., Inpar Projeto 197 SPE Ltda., Inpar Projeto 198 SPE Ltda., Inpar Projeto 199 SPE Ltda., Inpar Projeto 200 SPE Ltda.

Controladas e controladas em conjunto diretas, Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Viver Empreendimentos Ltda., Viver Participações Ltda., Viver Vendas Ltda., Viver Investimentos S.A., Inpar Projeto Residencial Von Schilling Ltda., Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda., Lagoa dos Ingleses Participações Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda., Inpar Legacy Empreendimentos Ltda., Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda., Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Von Schilling SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Vinte e Nove SPE Ltda., Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda., Rodes Incorporações S.A., Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Mococa SPE Ltda., Inpar Projeto Alpa SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Mococa SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda., Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda., Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda., Inpar Projeto 136 SPE Ltda., Inpar Projeto 137 SPE Ltda., Inpar Projeto 138 SPE Ltda., Inpar Projeto 139 SPE Ltda., Inpar Projeto 140 SPE Ltda., Inpar Projeto 141 SPE Ltda., Inpar Projeto 142 SPE Ltda., Inpar Projeto 143 SPE Ltda., Inpar Projeto 144 SPE Ltda., Inpar Projeto 145 SPE Ltda., Inpar Projeto 146 SPE Ltda., Inpar Projeto 147 SPE Ltda., Inpar Projeto 148 SPE Ltda., Inpar Projeto 149 SPE Ltda., Inpar Projeto 150 SPE Ltda., Inpar Projeto 151 SPE Ltda., Inpar Projeto 152 SPE Ltda., Inpar Projeto 153 SPE Ltda., Inpar Projeto 154 SPE Ltda., Inpar Projeto 155 SPE Ltda., Inpar Projeto 156 SPE Ltda., Inpar Projeto 157 SPE Ltda., Inpar Projeto 158 SPE Ltda., Inpar Projeto 159 SPE Ltda., Inpar Projeto 160 SPE Ltda., Inpar Projeto 161 SPE Ltda., Inpar Projeto 162 SPE Ltda., Inpar Projeto 163 SPE Ltda., Inpar Projeto 164 SPE Ltda., Inpar Projeto 165 SPE Ltda., Inpar Projeto 166 SPE Ltda., Inpar Projeto 167 SPE Ltda., Inpar Projeto 168 SPE Ltda., Inpar Projeto 169 SPE Ltda., Inpar Projeto 170 SPE Ltda., Inpar Projeto 171 SPE Ltda., Inpar Projeto 172 SPE Ltda., Inpar Projeto 173 SPE Ltda., Inpar Projeto 174 SPE Ltda., Inpar Projeto 175 SPE Ltda., Inpar Projeto 176 SPE Ltda., Inpar Projeto 177 SPE Ltda., Inpar Projeto 178 SPE Ltda., Inpar Projeto 179 SPE Ltda., Inpar Projeto 180 SPE Ltda., Inpar Projeto 181 SPE Ltda., Inpar Projeto 182 SPE Ltda., Inpar Projeto 183 SPE Ltda., Inpar Projeto 184 SPE Ltda., Inpar Projeto 185 SPE Ltda., Inpar Projeto 186 SPE Ltda., Inpar Projeto 187 SPE Ltda., Inpar Projeto 188 SPE Ltda., Inpar Projeto 189 SPE Ltda., Inpar Projeto 190 SPE Ltda., Inpar Projeto 191 SPE Ltda., Inpar Projeto 192 SPE Ltda., Inpar Projeto 193 SPE Ltda., Inpar Projeto 194 SPE Ltda., Inpar Projeto 195 SPE Ltda., Inpar Projeto 196 SPE Ltda., Inpar Projeto 197 SPE Ltda., Inpar Projeto 198 SPE Ltda., Inpar Projeto 199 SPE Ltda., Inpar Projeto 200 SPE Ltda.

2. Resumo das principais políticas contábeis: As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. 2.1. Base de preparação: As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. As operações com derivativos existentes em 1º de janeiro de 2012 foram liquidadas em 2012 e também estavam avaliadas a valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e pressuposições periodicamente em função de mudanças nas condições de mercado e de informações disponíveis. 2.2. Base de preparação: As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. As operações com derivativos existentes em 1º de janeiro de 2012 foram liquidadas em 2012 e também estavam avaliadas a valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais pressuposições e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3. (a) Demonstrações

Das atividades operacionais, Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social, incluindo operações descontinuadas, Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais, Depreciação e amortização, Provisões para perdas de ativos, Provisões para demandas judiciais, Provisões para garantia de obras, Custo na alienação de imobilizado, Contribuições diferidas, Encargos financeiros sobre financiamentos, Parcela capitalizada dos encargos financeiros, Resultado de equivalência patrimonial, Imposto de renda, Participação de não controladores, Variações nos ativos e passivos, Contas a receber, Imóveis a comercializar, Impostos e contribuições a compensar, Créditos diversos, Partes relacionadas, Contas correntes com parceiros nos empreendimentos, Despesas com vendas a apropriar, Ativos não circulantes mantidos para venda, Obrigações trabalhistas e tributárias, Fornecedores, Contas a pagar, Credores por imóveis compromissados, Partes relacionadas, Adiantamento de clientes, Remuneração de capitais próprios, Prejuízo do exercício, Participação dos não controladores nos lucros retidos, Percentual de participação, Controladas e controladas em conjunto diretas, Lagoa dos Ingleses Properties S.A., Inpar Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., Inpar Projeto Único SPE 93 Ltda., Inpar Projeto Único SPE 93 Ltda., Inpar Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda., Inpar Projeto Imobiliário Residencial Linha SPE 96 Ltda., Inpar Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda., Inpar Projeto 100 SPE Ltda., Inpar Projeto 101 SPE Ltda., Inpar Projeto 102 SPE Ltda., Inpar Projeto 103 SPE Ltda., Inpar Projeto 104 SPE Ltda., Inpar Projeto 105 SPE Ltda., Inpar Projeto 106 SPE Ltda., Inpar Projeto 107 SPE Ltda., Inpar Projeto 108 SPE Ltda., Inpar Projeto 109 SPE Ltda., Inpar Projeto 110 SPE Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto 112 SPE Ltda., Inpar Projeto 113 SPE Ltda., Inpar Projeto 114 SPE Ltda., Inpar Projeto 115 SPE Ltda., Inpar Projeto 116 SPE Ltda., Inpar Projeto 117 SPE Ltda., Inpar Projeto 118 SPE Ltda., Inpar Projeto 119 SPE Ltda., Inpar Projeto 120 SPE Ltda., Inpar Projeto 121 SPE Ltda., Inpar Projeto 122 SPE Ltda., Inpar Projeto 123 SPE Ltda., Inpar Projeto 124 SPE Ltda., Inpar Projeto 125 SPE Ltda., Inpar Projeto 126 SPE Ltda., Inpar Projeto 127 SPE Ltda., Inpar Projeto 128 SPE Ltda., Inpar Projeto 129 SPE Ltda., Inpar Projeto 130 SPE Ltda., Inpar Projeto 131 SPE Ltda., Inpar Projeto 132 SPE Ltda., Inpar Projeto 133 SPE Ltda., Inpar Projeto 134 SPE Ltda., Inpar Projeto 135 SPE Ltda., Inpar Projeto 136 SPE Ltda., Inpar Projeto 137 SPE Ltda., Inpar Projeto 138 SPE Ltda., Inpar Projeto 139 SPE Ltda., Inpar Projeto 140 SPE Ltda., Inpar Projeto 141 SPE Ltda., Inpar Projeto 142 SPE Ltda., Inpar Projeto 143 SPE Ltda., Inpar Projeto 144 SPE Ltda., Inpar Projeto 145 SPE Ltda., Inpar Projeto 146 SPE Ltda., Inpar Projeto 147 SPE Ltda., Inpar Projeto 148 SPE Ltda., Inpar Projeto 149 SPE Ltda., Inpar Projeto 150 SPE Ltda., Inpar Projeto 151 SPE Ltda., Inpar Projeto 152 SPE Ltda., Inpar Projeto 153 SPE Ltda., Inpar Projeto 154 SPE Ltda., Inpar Projeto 155 SPE Ltda., Inpar Projeto 156 SPE Ltda., Inpar Projeto 157 SPE Ltda., Inpar Projeto 158 SPE Ltda., Inpar Projeto 159 SPE Ltda., Inpar Projeto 160 SPE Ltda., Inpar Projeto 161 SPE Ltda., Inpar Projeto 162 SPE Ltda., Inpar Projeto 163 SPE Ltda., Inpar Projeto 164 SPE Ltda., Inpar Projeto 165 SPE Ltda., Inpar Projeto 166 SPE Ltda., Inpar Projeto 167 SPE Ltda., Inpar Projeto 168 SPE Ltda., Inpar Projeto 169 SPE Ltda., Inpar Projeto 170 SPE Ltda., Inpar Projeto 171 SPE Ltda., Inpar Projeto 172 SPE Ltda., Inpar Projeto 173 SPE Ltda., Inpar Projeto 174 SPE Ltda., Inpar Projeto 175 SPE Ltda., Inpar Projeto 176 SPE Ltda., Inpar Projeto 177 SPE Ltda., Inpar Projeto 178 SPE Ltda., Inpar Projeto 179 SPE Ltda., Inpar Projeto 180 SPE Ltda., Inpar Projeto 181 SPE Ltda., Inpar Projeto 182 SPE Ltda., Inpar Projeto 183 SPE Ltda., Inpar Projeto 184 SPE Ltda., Inpar Projeto 185 SPE Ltda., Inpar Projeto 186 SPE Ltda., Inpar Projeto 187 SPE Ltda., Inpar Projeto 188 SPE Ltda., Inpar Projeto 189 SPE Ltda., Inpar Projeto 190 SPE Ltda., Inpar Projeto 191 SPE Ltda., Inpar Projeto 192 SPE Ltda., Inpar Projeto 193 SPE Ltda., Inpar Projeto 194 SPE Ltda., Inpar Projeto 195 SPE Ltda., Inpar Projeto 196 SPE Ltda., Inpar Projeto 197 SPE Ltda., Inpar Projeto 198 SPE Ltda., Inpar Projeto 199 SPE Ltda., Inpar Projeto 200 SPE Ltda.



Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(516)	(4.358)
Provisão de margem para distratos	-	(1.727)
Provisão para indenização	-	(12.779)
Complemento de provisão	(23)	(4.250)
Em 31 de dezembro de 2012	(539)	(23.114)
Provisão de margem para distratos	-	1.569
Provisão para indenização	-	(153)
Complemento de provisão	231	134
Em 31 de dezembro de 2013	(308)	(21.524)

No exercício de 2013 ocorreram operações de distrato de venda que totalizaram R\$ 140.557, tendo a reversão da margem de lucro sobre essas operações de venda sido reconhecida diretamente na apropriação da receita e não dos custos na demonstração do resultado. Ao final do exercício, foi efetuada a nova avaliação da provisão contábil, tendo gerado um efeito líquido de reversão da provisão de R\$ 1.563. A provisão para devolvedores duvidosos contempla, ainda, valor estimado de perda no fluxo de caixa de recebimentos em função de pedidos de indenização de clientes em função da entrega de suas unidades em atraso no período estabelecido no contrato de venda, acrescido do período de 180 dias previsto na Lei nº 4.951 que rege as operações de incorporação imobiliária, no montante de R\$ 12.813 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779).

Descrição	Controladora	Consolidado
Terrenos para incorporação (a)	2.669	2.669
Imóveis em construção	64	64
Imóveis concluídos	151	151
Adiantamentos a fornecedores	2.884	2.884
Dividendo de incorporação	-	204.668
Terrenos destinados a venda (a)	-	(43.236)
Provisão para ajuste ao valor recuperável (impairment)	-	(161.432)
Terrenos destinados a venda	2.884	2.884
Circulante	(215)	(64)
Em 31 de dezembro de 2013	2.669	2.820

(a) Em 2013 ocorreram as seguintes principais movimentações nos estoques de terrenos para incorporação e de terrenos destinados a venda: (i) Venda do terreno denominado "Las Jarcas", localizado no município de Manaus no Estado de Amazonas, cujo custo contábil montou R\$ 2.778 e pertencente a controlada Inpar Projeto 49 SPE Ltda., por não estar dentro das regiões consideradas na estratégia futura da Companhia para desenvolvimento de novos empreendimentos. (ii) Distrato de permuta do terreno denominado "Park Plaza fase II e III", pertencente a controlada Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 21 Ltda., cujo custo contábil montou R\$ 21.967, com a reversão de R\$ 8.330 classificados como adiantamento de clientes e relacionado com permuta física (Nota 22). (iii) Lançamento de R\$ 1.633 de perda no distrato, pois recebemos o valor de R\$ 1.633 da nova proprietária do terreno para o qual cedemos os direitos do contrato anterior. (iv) Venda do terreno denominado "Bragança", localizado no município de Bragança Paulista no Estado de São Paulo, cujo custo contábil montou R\$ 9.810 e pertencente a controlada Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda., por não estar dentro das regiões consideradas na estratégia futura da Companhia para desenvolvimento de novos empreendimentos. (v) Eftivação da venda dos terrenos que compõe a área denominada "Lagoa dos Ingleses", com área total de 24 milhões de m<sup>2</sup>, cujo custo contábil montou R\$ 405.366 (2012 - R\$ 427.817), deduzido de provisão para ajuste ao valor recuperável de R\$ 112.584 (2012 - R\$ 112.535) para redução do mesmo ao valor líquido de recuperação, sendo o valor total da operação de R\$ 315.282, recebido da seguinte forma: (a) R\$ 211.928 da forma abaixo. (i) R\$ 40.000 já recebidos, abatido de R\$ 822 relacionados com despesas da operação; (ii) R\$ 60.000 pagos diretamente a credores da Companhia em 17 de outubro de 2013, líquido de parcelas de R\$ 2.004 de perda no distrato, pois recebemos o valor de R\$ 1.633 da nova proprietária do terreno, as quais foram objeto de liquidação através de operação realizada em 17 de outubro de 2013. (b) R\$ 94 recebidos em 17 de outubro de 2013, em moeda corrente nacional; e (c) R\$ 103.260 sendo pagos mediante as outorgas das escrituras de unidades autônomas nos empreendimentos "Happy Days Mangueiras", "Hotel Lavras" e "Perfil", a serem efetivadas até 28 de fevereiro de 2014. Adicionalmente, em 4 de março de 2013 foram contratados especialistas para avaliação do terreno denominado "Parque do Carmo", 156 mil m<sup>2</sup>, cujo valor contábil montou R\$ 31 de dezembro de 2013 montou R\$ 22.077. Nessa operação de venda, a administração não tem expectativa do valor líquido realizável ser inferior ao valor contábil. Em 18 de outubro de 2013 foi firmado Memorando de Entendimentos (MOE) para a venda do terreno, denominado "Raposo", com área de 450 mil m<sup>2</sup>, pelo valor de aproximadamente R\$ 137.143, cujo custo contábil em 31 de dezembro de 2013 montou R\$ 180.465, deduzido de provisão para ajuste ao valor recuperável dos estoques em R\$ 43.236, para redução do custo contábil desse ativo ao valor líquido de recuperação.

Descrição	Controladora	Consolidado
Custo incorrido acumulado	64	64
Custo apropriado às unidades vendidas	688.890	652.464
Juros capitalizados	129.150	73.892
Juros capitalizados apropriados às unidades vendidas	(101.918)	(58.851)
No fim do exercício	64	145.164
A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 15.		

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

11. Impostos e contribuições a compensar. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto detêm impostos a recuperar (tributos federais) nos montantes a seguir descritos, quais serão objeto de compensação com tributos vencidos e/ou de restituição e compensação com débitos parcelados, conforme previsto na legislação tributária:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(516)	(4.358)
Provisão de margem para distratos	-	(1.727)
Provisão para indenização	-	(12.779)
Complemento de provisão	(23)	(4.250)
Em 31 de dezembro de 2012	(539)	(23.114)
Provisão de margem para distratos	-	1.569
Provisão para indenização	-	(153)
Complemento de provisão	231	134
Em 31 de dezembro de 2013	(308)	(21.524)

No exercício de 2013 ocorreram operações de distrato de venda que totalizaram R\$ 140.557, tendo a reversão da margem de lucro sobre essas operações de venda sido reconhecida diretamente na apropriação da receita e não dos custos na demonstração do resultado. Ao final do exercício, foi efetuada a nova avaliação da provisão contábil, tendo gerado um efeito líquido de reversão da provisão de R\$ 1.563. A provisão para devolvedores duvidosos contempla, ainda, valor estimado de perda no fluxo de caixa de recebimentos em função de pedidos de indenização de clientes em função da entrega de suas unidades em atraso no período estabelecido no contrato de venda, acrescido do período de 180 dias previsto na Lei nº 4.951 que rege as operações de incorporação imobiliária, no montante de R\$ 12.813 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779).

Descrição	Controladora	Consolidado
Terrenos para incorporação (a)	2.669	2.669
Imóveis em construção	64	64
Imóveis concluídos	151	151
Adiantamentos a fornecedores	2.884	2.884
Dividendo de incorporação	-	204.668
Terrenos destinados a venda (a)	-	(43.236)
Provisão para ajuste ao valor recuperável (impairment)	-	(161.432)
Terrenos destinados a venda	2.884	2.884
Circulante	(215)	(64)
Em 31 de dezembro de 2013	2.669	2.820

(a) Em 2013 ocorreram as seguintes principais movimentações nos estoques de terrenos para incorporação e de terrenos destinados a venda: (i) Venda do terreno denominado "Las Jarcas", localizado no município de Manaus no Estado de Amazonas, cujo custo contábil montou R\$ 2.778 e pertencente a controlada Inpar Projeto 49 SPE Ltda., por não estar dentro das regiões consideradas na estratégia futura da Companhia para desenvolvimento de novos empreendimentos. (ii) Distrato de permuta do terreno denominado "Park Plaza fase II e III", pertencente a controlada Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 21 Ltda., cujo custo contábil montou R\$ 21.967, com a reversão de R\$ 8.330 classificados como adiantamento de clientes e relacionado com permuta física (Nota 22). (iii) Lançamento de R\$ 1.633 de perda no distrato, pois recebemos o valor de R\$ 1.633 da nova proprietária do terreno para o qual cedemos os direitos do contrato anterior. (iv) Venda do terreno denominado "Bragança", localizado no município de Bragança Paulista no Estado de São Paulo, cujo custo contábil montou R\$ 9.810 e pertencente a controlada Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda., por não estar dentro das regiões consideradas na estratégia futura da Companhia para desenvolvimento de novos empreendimentos. (v) Eftivação da venda dos terrenos que compõe a área denominada "Lagoa dos Ingleses", com área total de 24 milhões de m<sup>2</sup>, cujo custo contábil montou R\$ 405.366 (2012 - R\$ 427.817), deduzido de provisão para ajuste ao valor recuperável de R\$ 112.584 (2012 - R\$ 112.535) para redução do mesmo ao valor líquido de recuperação, sendo o valor total da operação de R\$ 315.282, recebido da seguinte forma: (a) R\$ 211.928 da forma abaixo. (i) R\$ 40.000 já recebidos, abatido de R\$ 822 relacionados com despesas da operação; (ii) R\$ 60.000 pagos diretamente a credores da Companhia em 17 de outubro de 2013, líquido de parcelas de R\$ 2.004 de perda no distrato, pois recebemos o valor de R\$ 1.633 da nova proprietária do terreno, as quais foram objeto de liquidação através de operação realizada em 17 de outubro de 2013. (b) R\$ 94 recebidos em 17 de outubro de 2013, em moeda corrente nacional; e (c) R\$ 103.260 sendo pagos mediante as outorgas das escrituras de unidades autônomas nos empreendimentos "Happy Days Mangueiras", "Hotel Lavras" e "Perfil", a serem efetivadas até 28 de fevereiro de 2014. Adicionalmente, em 4 de março de 2013 foram contratados especialistas para avaliação do terreno denominado "Parque do Carmo", 156 mil m<sup>2</sup>, cujo valor contábil montou R\$ 31 de dezembro de 2013 montou R\$ 22.077. Nessa operação de venda, a administração não tem expectativa do valor líquido realizável ser inferior ao valor contábil. Em 18 de outubro de 2013 foi firmado Memorando de Entendimentos (MOE) para a venda do terreno, denominado "Raposo", com área de 450 mil m<sup>2</sup>, pelo valor de aproximadamente R\$ 137.143, cujo custo contábil em 31 de dezembro de 2013 montou R\$ 180.465, deduzido de provisão para ajuste ao valor recuperável dos estoques em R\$ 43.236, para redução do custo contábil desse ativo ao valor líquido de recuperação.

Descrição	Controladora	Consolidado
Custo incorrido acumulado	64	64
Custo apropriado às unidades vendidas	688.890	652.464
Juros capitalizados	129.150	73.892
Juros capitalizados apropriados às unidades vendidas	(101.918)	(58.851)
No fim do exercício	64	145.164
A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 15.		

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

11. Impostos e contribuições a compensar. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto detêm impostos a recuperar (tributos federais) nos montantes a seguir descritos, quais serão objeto de compensação com tributos vencidos e/ou de restituição e compensação com débitos parcelados, conforme previsto na legislação tributária:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	(14.553)

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1º de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	652	652
Em 31 de dezembro de 2013	(14.553)	

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Table with columns: Taxa de desconto, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Garantia, Fidejussória, Alienação Fiduciária, etc.

Table with columns: Descrição (ativo), 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Inpar Projeto 43 Spe Ltda., Inpar Projeto Proj. Resid., etc.

Table with columns: Descrição (passivo), 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Paladin Prime Residential Investors (\*), Inpar Projeto 122 Spe Ltda. (\*\*), etc.

Table with columns: Descrição (ativo), 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Início do exercício, Complemento (reversão) de provisão, etc.

18. Certificados de recebíveis imobiliários

Table with columns: Emissão, Taxa de desconto, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include 01.09.2011, 17.02.2012, 01.05.2012, etc.

19. Fornecedores

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Encargos trabalhistas, Encargos tributários, etc.

20. Contas a pagar

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Comissões a pagar (i), Distritos a pagar, etc.

21. Credores por imóveis compromissados

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Bens, Imóveis em construção, etc.

22. Obrigações com investidores

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresopolis SPE 63 Ltda., etc.

23. Despesas gerais e administrativas

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Salários e encargos, Assessoria e consultoria, etc.

24. Partes relacionadas

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Reconhecimento de dívida, etc.

25. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

26. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

27. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

28. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

29. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

30. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

31. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

32. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

33. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

34. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

35. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

36. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

37. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

38. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

39. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

40. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.

41. Provisões

Table with columns: Descrição, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Provisão para garantias, etc.